

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: ***

Partita IVA: ***

c/o Avv.to *** **

contro

*** **

c.f. : ***

PERIZIA SOSTITUTIVA

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 21/03/2023, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email: simone.cacianti@tiscali.it, PEC: simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione ubicato a Pontedera (PI) - via Fratelli Rosselli n.2, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di un più ampio edificio di remota costruzione, elevato di due piani fuori terra avente accesso dal civico n.2 della via F.lli Rosselli a mezzo di piccolo resede e scala esterna esclusiva e composto da: ripostiglio con piccolo w.c. al piano terra, scala interna di accesso al piano primo; quest'ultimo è composto da disimpegno, cucina, due vani utili, bagno con antibagno, terrazzo avente accesso dalla cucina e da piccolo ripostiglio con accesso dal predetto terrazzo. E' inoltre presente un sottotetto non praticabile a cui si accede a mezzo di botola a soffitto posta all'interno dell'appartamento.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Fratelli Rosselli n.2, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: **** piena ed esclusiva proprietà 1/1; Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina al piano terra con via F.lli Rosselli ad est, con proprietà **** a nord e con proprietà **** ad ovest ed al piano primo con affacci su via De Nicola a nord, affacci su via F.lli Rosselli ad est e con proprietà **** ad ovest salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,50 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,00 m	primo
Ripostiglio	6,07 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	3,06 m	terra
Resede	17,00 mq	17,00 mq	0,10	1,70 mq	0,00 m	terra
Terrazzo	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 03/08/2007	***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 226, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 03/08/2007 al 28/01/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 226, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 28/01/2010 al 22/11/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 226, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	226	4		A/2	1 [^]	4,5	85 mq	464,81 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale è carente della rappresentazione di un piccolo w.c. realizzato al piano terra all'interno del vano ripostiglio e del sottotetto soprastante l'appartamento, descritto nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Dell'Antico del 3/08/2007 con accesso a mezzo di piccola botola a soffitto posta all'interno dell'appartamento. Nel caso di successive compravendite sarà pertanto necessario provvedere a depositare una nuova planimetria che rappresenti anche le porzioni sopra descritte.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento nel suo complesso, appare in mediocri condizioni manutentive con impianti posti sotto traccia, ma risalenti all'epoca della loro realizzazione (1965) e quindi privi della certificazione di conformità; si rileva anche la presenza di muffe a soffitto e di condizioni mediocri delle finiture sia interne che esterne.

PARTI COMUNI

L'appartamento non ricade in un contesto condominiale ordinario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Pisa, per il ventennio antecedente il pignoramento, risulta a carico dell'appartamento per civile abitazione oggetto di perizia, una servitù di passaggio di una canna fumaria dal piano terra fino al tetto di copertura. La servitù risulta a favore (fondo dominante) di un fondo commerciale posto al piano terreno distinto catastalmente nel Comune di Pontedera al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 24 dalla particella 226 subalterno 3.

La servitù è stata costituita con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sabrina Casarosa del 12 gennaio 2015 (repertorio 25769, raccolta 11704), trascritto a Pisa in data 14/01/2015 al n° 329 particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile la cui costruzione risale al 1965; la struttura portante è in muratura mista, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde con manto in cotto di tipologia marsigliese; gli infissi sono in legno con avvolgibili; gli impianti sono tutti posti sotto traccia ma necessitano di opere di ripristino e adeguamento. L'unità immobiliare è dotata di piccolo resede esclusivo di accesso e di un ripostiglio posto al piano terra all'interno del quale è stato ricavato un piccolo w.c.. L'impianto di riscaldamento funziona mediante caldaia murale, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo boiler posto nel ripostiglio con accesso dal terrazzo del piano primo. Si rileva anche la presenza di un sottotetto non praticabile data la struttura non idonea al calpestio che lo separa dalla parte abitata, accessibile a mezzo di piccola botola a soffitto posta internamente all'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 03/08/2007	***	Compravendita del terreno su cui sorge l'edificio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guasti	03/06/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2007 al 21/11/2022	***	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Dell'Antico	03/08/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	07/08/2007		11306
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa aggiornate al 11/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Pisa il 07/08/2007
Reg. gen. 19308 - Reg. part. 5260
Importo: € 480.000,00
A favore di ***
Contro *** *** Capitale: €
240.000,00 Rogante:
Dell'Antico Giulio Data:
03/08/2007
N° repertorio: 138096
N° raccolta: 14717
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Pisa il 13/04/2018
Reg. gen. 6817 - Reg. part. 1150
Importo: € 80.000,00
A favore di ***
Contro *** *** Capitale: €
48.217,00
Spese: € 16.783,00
Interessi: € 15.000,00
Rogante: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pisa
Data: 10/04/2018
N° repertorio: 488

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pisa il 21/11/2022
Reg. gen. 24156 - Reg. part. 17285
A favore di *** Contro *** **

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a San Miniato il 12/01/2015
Reg. gen. 344 - Reg. part. 43
Quota: 320000,00
A favore di ***
Società Cooperativa
Contro *** **

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in area urbanizzata identificata come sottozona B2 ovvero: "insediamenti recenti a carattere residenziale e da completare" interna alla UTOE 1B2a - Pontedera Est.

La zona è normata dall'articolo 54 delle N.t.A. e dall'articolo 8.2 norme di attuazione di sottozona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Pontedera sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative al bene in oggetto:

Licenza Edilizia n°173/65 del 6/08/1965 e successiva variante n°297/1965 del 9/12/1965 relative alla costruzione del fabbricato;

Concessione in sanatoria n°2446 del 4/06/1998 a seguito di istanza ai sensi della Legge 47/1985 protocollo n°2220 del 30/09/1986 relativa a modifiche interne al 1° piano ed alla costruzione di w.c. al piano terra;

D.I.A. protocollo 74230 del 14/12/2007, pratica 609/2007 relativa al cambio d'uso da magazzino a negozio che determinava lo scorporo del ripostiglio al piano terra a cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori con variante in data 10/02/2010, protocollo 5927.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità rispetto ai titoli edilizi sopra richiamati, in particolare si sono rilevate discrepanze afferenti il diverso posizionamento di alcuni tramezzi interni rispetto sia alla concessione in sanatoria che rispetto alle vecchie licenze edilizie.

Si segnala, inoltre, l'avvenuta chiusura di una finestra nella camera lato nord, via Enrico De Nicola. Tale intervento ha peggiorato il rapporto aero-illuminante del vano che risulta attualmente inferiore al minimo (1/8) imposto col D.M. 5/07/1975; pertanto, al fine di poter regolarizzare le difformità rilevate, sarà necessario ripristinare la suddetta apertura; esternamente sono ancora presenti l'avvolgibile e le cornici in travertino che la delimitano.

Per la regolarizzazione di dette difformità sarà necessario predisporre e depositare presso il Comune di Pontedera un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della L.R.T. 65/2014.

Il costo di tale operazione è stimabile in euro 6.000,00 inclusa la sanzione amministrativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Fratelli Rosselli n.2, piano T-1
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di un più ampio edificio di remota costruzione, elevato di due piani fuori terra avente accesso dal civico n.2 della via F.lli Rosselli a mezzo di piccolo resede e scala esterna esclusiva e composto da: ripostiglio con w.c. al piano terra, scala interna di accesso al piano primo; quest'ultimo è composto da disimpegno, cucina, due vani utili, bagno con antibagno, terrazzo avente accesso dalla cucina e da piccolo ripostiglio con accesso dal predetto terrazzo.

E' inoltre presente un sottotetto non praticabile a cui si accede a mezzo di botola a soffitto posta all'interno dell'appartamento.

Il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati di Pontedera nel Foglio di mappa 24, Particella 226, Sub. 4, Categoria A/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena ed esclusiva Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 77.400,00

Il valore del bene pignorato e delle relative pertinenze è stato determinato per comparazione e sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui ricade, ovvero in area semi-periferica rispetto al centro di Pontedera, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore al metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

BENE UNICO - Appartamento ubicato in Pontedera, provincia di Pisa, via F.lli Rosselli n°2 con piccola area scoperta pertinenziale esclusiva.

Diritti di piena proprietà spettanti a *** ** sopra un appartamento composto da: tre vani utili inclusa la cucina, bagno con antibagno, terrazzo, piccolo ripostiglio al piano primo e da ripostiglio con servizio igienico al piano terra, ivi inclusa scala di accesso e piccolo resede esclusivo di circa 17 mq.

La consistenza immobiliare relativa all'appartamento è censita al Catasto Fabbricati di Pontedera nel foglio di mappa 24 dalla particella 226 subalterno 4, zona censuaria unica, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 4,5 vani, superficie totale 85 metri quadrati e rendita pari ad euro 464,81.

Dalla ricerca effettuata consultando i valori delle compravendite pubblicati nella Banca Dati dell'Agenzia Delle Entrate relativi a tutto il 2022, per la zona in cui l'immobile ricade risulta un valore medio pari ad €. 905,00/mq; mentre l'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce per il secondo semestre 2022 un range di valori compreso tra €. 1050 ed €. 1.600.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, pertanto, tenuto conto anche delle pertinenze e della posizione in cui ricade, nonché dello stato di manutenzione mediocre, si stima il bene in €. 900,00 al mq. E' stato così determinato il valore del complesso immobiliare in prima approssimazione:

mq. 86 x €/mq 900,00 =euro 77.400,00.

Al suddetto valore di euro 77.400,00 viene applicata una decurtazione del 10% per tener conto dell'assenza di garanzie sull'immobile ed inoltre vengono detratti €. 6.000,00 per tener conto dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie, pertanto:

$V = (77.400,00 \times 0,90) - 6000,00 = 63.660,00$ che si approssima ad €. 63.000,00 (euro sessantatremila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Fratelli Rosselli n.2, piano T-1	86,00 mq	900,00 €/mq	€ 77.400,00	100,00%	€ 77.400,00
				Valore di stima:	€ 77.400,00

Valore di stima: € 77.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 63.000,00

Il valore dell'appartamento pignorato è stato determinato con il metodo di stima comparativo. I valori rilevati sono confermati, in linea di massima, dalle pubblicazioni dei borsini immobiliari pubblicati da parte delle principali agenzie immobiliari operanti in zona ed anche dalle pubblicazioni dei prezzi di vendita da parte dell'Agenzia delle Entrate che hanno restituito un valore medio, per la zona in esame pari ad €. 905,00 (mentre le pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI fornisce una forbice per il 2° semestre 2022 da €. 1.050,00 ad €. 1.600,00/mq con stato di conservazione normale).

Si è inoltre tenuto conto, nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento, delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in zona semi-periferica, le caratteristiche e le peculiarità dell'area dove ricade, le eventuali dotazioni con particolare riferimento alle infrastrutture principali (parcheggi, servizi pubblici, ecc.), lo stato di manutenzione e conservazione del bene, le sue finiture vetuste ed infine la sua consistenza; la situazione del mercato immobiliare attuale è caratterizzata da una sensibile ripresa degli scambi seppur ben lontana dalla situazione pre-covid.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 07/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cacianti Simone

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione ultima provenienza
- N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica e attuale
- N° 3 Foto - Fascicolo fotografico
- N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa Foglio 24 di Pontedera
- N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F.25 p.lla 226 sub. 4
- N° 6 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- N° 7 Copia della nota di trascrizione della servitù.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Fratelli Rosselli n.2, piano T-1
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di un più ampio edificio di remota costruzione, elevato di due piani fuori terra avente accesso dal civico n.2 della via F.lli Rosselli a mezzo di piccolo resede e scala esterna esclusiva e composto da: ripostiglio con w.c. al piano terra, scala interna di accesso al piano primo; quest'ultimo è composto da disimpegno, cucina, due vani utili, bagno con antibagno, terrazzo avente accesso dalla cucina e da piccolo ripostiglio con accesso dal predetto terrazzo. E' inoltre presente un sottotetto non praticabile a cui si accede a mezzo di botola a soffitto posta all'interno dell'appartamento.
L'immobile risulta identificato e censito al Catasto Fabbricati di Pontedera nel Foglio di mappa 24, Particella 226, Sub. 4, Categoria A/2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed esclusiva proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in area urbanizzata identificata come sottozona B2 ovvero: "insediamenti recenti a carattere residenziale e da completare" interna alla UTOE 1B2a - Pontedera Est.
Articolo 54 N.t.A. ed articolo 8.2 norme di attuazione di sottozona.

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Fratelli Rosselli n.2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 226, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento nel suo complesso, appare in mediocri condizioni manutentive con impianti posti sotto traccia, ma risalenti all'epoca della loro realizzazione (1965) e quindi privi della certificazione di conformità; si rileva anche la presenza di muffe a soffitto e di condizioni mediocri delle finiture sia interne che esterne.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di un più ampio edificio di remota costruzione, elevato di due piani fuori terra avente accesso dal civico n.2 della via F.lli Rosselli a mezzo di piccolo resede e scala esterna esclusiva e composto da: ripostiglio con w.c. al piano terra, scala interna di accesso al piano primo; quest'ultimo è composto da disimpegno, cucina, due vani utili, bagno con antibagno, terrazzo avente accesso dalla cucina e da piccolo ripostiglio con accesso dal predetto terrazzo. E' inoltre presente un sottotetto non praticabile a cui si accede a mezzo di botola a soffitto posta all'interno dell'appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		